Vielseitiges Einfamilienhaus mit großem Wellnessbereich in Königsberg in der Neumark

577,000 € (2,450,000 PLN)

Baujahr 2004 11 Zimmer ~641 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Chojna

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Chojna! Dieses freistehende, zweigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bietet Ihnen auf insgesamt 641,5 m² eine einmalige Kombination aus stilvollem Wohnen, vielseitigem Nutzen und ruhiger Lage. Das 2004 erbaute Gebäude befindet sich auf einem 1.503 m² großen, unregelmäßig geschnittenen Grundstück und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Highlights der Immobilie:

- Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk und Stahlbetondecken
- Zwei separate Eingänge – ideal für verschiedene Nutzungskonzepte
- Vier Stellplätze auf dem Grundstück

- Gepflegter Gartenbereich
- Zwei Sonnenterrassen
- Hohes Potenzial für private Nutzung oder gewerbliche Aktivitäten

Wohnbereich:

Die private Wohnfläche beträgt rund 215,5 m² und verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Die Raumaufteilung ist durchdacht und familienfreundlich:

Erdgeschoss (134,8 m²) - Heller Wohn-/Essbereich mit Kamin (39,7 m²) - Separate, voll ausgestattete Küche (14,2 m²) - Zwei Schlafzimmer (je ca. 14,5 m²) - Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche (10,3 m²) - Gäste-WC, Garderobe, Wintergarten (7,9 m²) - Kommunikation und Treppe (28,8 m²)

Dachgeschoss (80,7 m²) - Drei weitere Zimmer mit großzügiger Fläche (10,3 – 23 m²) - Badezimmer (7,5 m²) - Separate Toilette - Flure und Treppe

Die Wohnräume sind hell, funktional gestaltet und laden zum Entspannen ein. Holzinnentüren und PVC-Fenster sorgen für Komfort und Energieeffizienz.

Nutz- und Servicebereiche:

Die Immobilie verfügt über zwei zusätzliche Funktionsbereiche, die vielfältig nutzbar sind – ob als Wellnessbereich, Fitnessstudio oder zur Vermietung an Gewerbetreibende und Grenzpendler.

Hauswirtschaftsbereich EG (17,8 m²): - Heizraum - Lagerraum - WC

Servicebereich gesamt 408,2 m²:

Erdgeschoss (263,3 m²): - Großer Fitnessraum (88,9 m²) - Entspannungsraum, Aufenthaltsraum, Solarium und Sauna (insgesamt über 50 m²) - Umkleide- und Sanitärräume für Damen und Herren - Sozialräume und Lagerflächen

Dachgeschoss (144,9 m², 217,8 m² Bodenfläche): - Drei helle Behandlungs- oder Büroräume - Großer Fitness- oder Kursraum (50,3 m²) - Aufenthaltsraum - WC, Abstellräume und Kommunikation

Diese Räume ermöglichen eine klare Trennung von Wohnen und Arbeiten – perfekt für Selbständige, Betreiber einer Praxis oder Gästeunterkunft.

Ausstattung im Überblick:

- Stromanschluss 400V
- Gasanschluss und Gastherme
- Kamin
- Internetanschluss
- Monitoring vorhanden
- Vier Badezimmer & sieben WCs
- Zwei Terrassen
- Garten & Stellplätze
- Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
- Bad mit Fenster, Waschmaschine, Dusche & Wanne

Lage:

Die Lage ist ideal für Pendler und vermietungsorientierte Konzepte: Die Nähe zur deutsch-polnischen Grenze eröffnet Potenziale für die Vermietung an Berufspendler oder Gäste.

Dieses einmalige Objekt vereint Wohnkomfort mit ausgesprochen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie ein großzügiges Familiendomizil mit Homeoffice, eine Vermietungslösung oder ein Refugium mit Wellness- und Freizeitraum suchen – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Rufen Sie uns gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung auf Anfrage – wir freuen uns auf Sie!

Details

Immobilientyp

Haus – freistehend

Baujahr

2004

Zustand

Sehr guter Standard, sehr guter Bauzustand

Fläche

- **Gesamtfläche:** 641,00 m²
- **Nutzfläche:** 623,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.503,00 m²
- **Grundstücksform:** Unregelmäßig

Eigentumsform Grundstück

Eigentum

Raumaufteilung

- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Zimmergrößen:** 39,7 + 14,5 + 14,6 + 32 + 16,2 + 10,4 + 23 + 12 + 10,3 + 14,1 + 9,8 + 50,3 + 10 + 22,8 m²

Küche

- **Typ:** Separat
- **Fläche:** 14,2 m²
- **Ausstattung:** Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle, Gasherd

Badezimmer

- **Anzahl:** 4
- **Größen:** 10,3 + 9,2 + 7,2 + 7,5 m²
- **Ausstattung:** Fenster, Waschmaschine, WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne

WC

- **Anzahl:** 7
- **Größen:** 1,8 + 2,1 + 2,5 + 2,4 + 1,5 + 2,5 + 2,5 m²

Ausstattung & Anschlüsse

- **Stromanschluss:** Ja
- **400V Strom (Starkstrom):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja
- **Gastherme:** Ja
- **Waschmaschine:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja

- **Kamin:** Ja
- **Umkleidezimmer/Garderobe:** Ja
- **Garten:** Ja
- **Terrassen:** 2
- **Terrasse:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Überwachungssystem:** Ja

Dach

Dacheindeckung: Keramische Dachziegel

Vorheriger Preis

€582.394 (PLN 2.480.000)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse Keller Aufzug

Königsberg in der Neumark

Chojna (deutsch Königsberg i. d. Neumark) ist eine historische Stadt unweit der Grenze. Mit Fachwerkgassen, Marktplatz und umfangreichem Einzelhandel bietet sie urbanen Charme und gleichzeitig kurze Wege nach Deutschland.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.